

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**COMMUNE DE GRIGNY**  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du **29 septembre 2023**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
29	24	5	0

Date de convocation le **22 septembre 2023**

Président: M. Xavier **ODO**

Secrétaire de séance : Mme Victoria **MARI**

**Présents :**

M. Xavier **ODO**, Mme Isabelle **GAUTELIER**, Mme Najoua **AYACHE**, M. Florian **RAPP**, Mme Victoria **MARI**, M. Frédéric **SERRA**, Mme Irène **DARRE**, M. Christophe **CABROL**, Mme Marie-Claude **MASSON**, M. Djamel **MESAI-MOHAMMED**, Mme Nathalie **COURREGES**, M. Hervé **NOUZET**, M. Amar **MANSOURI**, M. Olivier **CAPELLA**, Mme Delphine **FAURAND**, Mme Aurélie **FRONTERA**, M. Théo **VIGNON**, M. Florian **CAMEL**, M. Roland **DÉCOMBE**, Mme Pia **BOIZET**, M. Jérôme **BUB**, Mme Daniela **SEIGNEZ**, M. Monji **OUERTANI**, M. Arnaud **DEROUBAIX**

**Procuration :**

M. Guillaume **MOULIN** donne pouvoir à Mme Isabelle **GAUTELIER**, Mme Maria **MARTINEZ** donne pouvoir à Mme Marie-Claude **MASSON**, Mme Charlotte **MARLIAC** donne pouvoir à M. Olivier **CAPELLA**, M. Maxime **MONTET** donne pouvoir à M. Xavier **ODO**, Mme Chloé **OLLAGNIER** donne pouvoir à M. Florian **RAPP**

**PERMIS DE LOUER - DEMANDE DE DÉLÉGATION DE L'INSTRUCTION DU RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION SUR LES PÉRIMÈTRES DU CŒUR DE VILLE ET DES ARBORAS**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et ses décrets d'application permettent de se doter d'outils supplémentaires (notamment la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location) pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et mieux connaître le parc de logements en situation de fragilité.

La possibilité est donnée à la Métropole de Lyon d'instaurer un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise à la location, dit « permis de louer », dans des secteurs géographiques présentant une proportion importante d'habitats dégradés.

Ce régime permet de vérifier le respect des caractéristiques de décence d'un logement, que celui-ci n'est pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, et donc son habitabilité dès lors que son propriétaire souhaite le mettre en location.

Le « permis de louer » comprend deux types de régimes :

- la déclaration de mise en location (DML) dont l'objectif est de repérer des locations non conformes aux critères d'habitabilité et d'engager par la suite des procédures de droit commun ;
- l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) dont l'objectif est de subordonner une mise en location à l'obtention d'une autorisation, ou de la soumettre à la condition de réalisation de travaux dont la nature peut être précisée pour se conformer aux critères d'habitabilité et d'éviter des situations d'habitat dégradé voire indigne.

la Ville de Grigny, souhaitant la mise en place de cet outil, a adressé par courrier du 28 novembre

2022 une demande pour instaurer le permis de louer avec le régime de l'autorisation préalable sur les périmètres du Cœur de Ville et du quartier des Arboras.

Le Cœur de Ville et le quartier des Arboras sont profondément liés à l'histoire industrielle de la Ville. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, la proximité de mines de charbon et l'arrivée de manufactures, puis la construction de l'une des 1<sup>ères</sup> lignes ferroviaires de France favorisent le développement artisanal puis industriel de la Ville. L'urbanisation du XX<sup>ème</sup> siècle est, quant à elle, caractéristique d'une ville en plein développement industriel (des quartiers sont construits sur des terres agricoles, sans projet d'ensemble et au coup par coup). Au contraire, la désindustrialisation laisse au quartier des Arboras d'anciennes friches et des ateliers qui seront reconvertis en habitations de façon anarchique. Aujourd'hui, ces deux secteurs concentrent la très grande majorité de l'habitat dégradé de la commune : de nombreuses habitations anciennes ont été acquises pour être divisées et louées et n'ont pas été réhabilitées. Depuis 2017, 25 situations ont été répertoriées sur ces secteurs, allant de la non-décence au péril.

Par ailleurs, en 2017, le pourcentage de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sur la commune de Grigny s'élevait à 2,63%, chiffre légèrement au-dessus de la moyenne métropolitaine (PPPI Métropole : 2,3%).

Considérant ces éléments, il apparaît nécessaire de déployer le régime d'autorisation préalable de mise en location sur les secteurs du Cœur de Ville et du quartier des Arboras en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et non décent du territoire inscrits dans les différents documents cadres locaux (PLAID, PLU-H, etc.).

Les 2 périmètres comptabilisent environ 990 logements dont environ 140 copropriétés.

Considérant ces éléments, la Métropole de Lyon, par la délibération n°CP-2023-2549 de la commission permanente du 10 juillet 2023, a approuvé l'instauration de ce régime d'autorisation préalable avec une entrée en vigueur au 15 janvier 2024.

Concernant la mise en œuvre et conformément au III de l'article L.635 1 du Code de la construction et de l'habitation, « à la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ses communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L.635 3 à L.635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. ».

Cet article est également applicable à la Métropole de Lyon, qui n'est plus un établissement public de coopération intercommunale, conformément aux dispositions de l'article 177 de la loi ALUR.

Dans ces conditions, au regard de l'intérêt de la mise place du régime d'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres du Cœur de Ville et du quartier des Arboras, la Ville demande la délégation de la mise en œuvre du dispositif, l'instruction des dossiers et leur suivi à compter du 15 janvier 2024. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat.

Considérant la loi n°2014 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et ses décrets d'application ;

Considérant le Code général des collectivités territoriales ;

Considérant le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.635-1 et suivants ;

Considérant le projet de convention ci-joint ;

Après avoir entendu le Rapporteur et délibéré,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE**

**DE DEMANDER** à la Métropole de Lyon, compétente en matière d'habitat, de déléguer à la Ville de Grigny, la mise en œuvre et le suivi des procédures relatives aux articles L635-3 à L635-10 du Code de la construction et de l'habitation liées à l'autorisation préalable de mise en location ;

**D'APPROUVER** la convention de délégation ci jointe ;

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ladite convention et tous documents afférents.

Suffrages exprimés	<b>29</b>	
Vote(s) Pour	<b>24</b>	M. Xavier <b>ODO</b> , Mme Isabelle <b>GAUTELIER</b> , M. Guillaume <b>MOULIN</b> , Mme Najoua <b>AYACHE</b> , M. Florian <b>RAPP</b> , Mme Victoria <b>MARI</b> , M. Frédéric <b>SERRA</b> , Mme Irène <b>DARRE</b> , M. Christophe <b>CABROL</b> , Mme Marie-Claude <b>MASSON</b> , Mme Maria <b>MARTINEZ</b> , M. Djamal <b>MESAI-MOHAMMED</b> , Mme Nathalie <b>COURREGES</b> , M. Hervé <b>NOUZET</b> , M. Amar <b>MANSOURI</b> , Mme Charlotte <b>MARLIAC</b> , M. Olivier <b>CAPELLA</b> , M. Maxime <b>MONTET</b> , Mme Delphine <b>FAURAND</b> , Mme Aurélie <b>FRONTERA</b> , Mme Chloé <b>OLLAGNIER</b> , M. Théo <b>VIGNON</b> , M. Florian <b>CAMEL</b> , M. Arnaud <b>DEROUBAIX</b>
Vote(s) Contre	<b>5</b>	M. Roland <b>DÉCOMBE</b> , Mme Pia <b>BOIZET</b> , M. Jérôme <b>BUB</b> , Mme Daniela <b>SEIGNEZ</b> , M. Monji <b>OUERTANI</b>
Abstention(s)	<b>0</b>	
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>	

Ainsi fait et délibéré le vendredi 29 septembre 2023.

**Le Maire,**  
**Xavier ODO.**

**Le secrétaire de séance**  
**Victoria MARI.**



## Convention de délégation de la compétence instruction du « permis de louer » entre la Métropole de Lyon et la Ville de Grigny

Entre

La Ville de Grigny, représentée par son Maire, M. Xavier ODO, dûment habilité par délibération n° ..... du 29 septembre 2023,  
Ci-après dénommée, « La ville »

Et

La Métropole de Lyon, collectivité territoriale à statut particulier, ayant son siège social à l'Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac, 69003 Lyon, dûment représentée par son Vice-Président, délégué à l'habitat, au logement, à la politique de la ville  
Ci-après dénommée « La Métropole »

### Préambule :

La Métropole de Lyon et la Ville de Grigny sont engagées depuis de nombreuses années dans une politique volontariste en faveur des copropriétés fragiles et dégradées et de la lutte contre l'habitat indigne (LHI), tant par la mise en œuvre de mesures incitatives que coercitives.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR, offre la possibilité d'instituer de nouveaux dispositifs qui viennent pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et mieux connaître le parc de logements en situation de fragilité :

- l'Autorisation préalable de mise en location (APML),
- la Déclaration de mise en location (DML),
- l'Autorisation préalable aux travaux de division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (APD).

L'autorisation préalable de mise en location est un levier pertinent pour vérifier l'habitabilité d'un logement, prévenir des situations d'indignité et favoriser la remise aux normes des logements par des prescriptions de travaux. La ville de Grigny est la deuxième ville volontaire à avoir sollicité la Métropole de Lyon pour réfléchir à sa mise en œuvre concrète. Il a donc été décidé par délibération n° 2023-04-8763 lors de la commission permanente du 10 juillet 2023 d'instaurer l'autorisation préalable de mise en location (APML) sur les périmètres du centre-ville et des Arboras.

Le Conseil Municipal de Grigny du 29 septembre 2023 a demandé par délibération à la Métropole de Lyon de lui déléguer l'instruction des autorisations. La Métropole de Lyon a approuvé la délégation de l'instruction des autorisations à la commune par délibération du .....2023. La présente convention a pour objet de définir les modalités d'organisation partenariale pour la mise en place et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location.

Il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La Métropole de Lyon délègue la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location telle que définie aux articles L.635-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à la ville de Grigny.

## **ARTICLE 2 : NATURE ET ETENDU DES MISSIONS ET ACTIVITES ASSUREES PAR LA METROPOLE DE LYON ET LA VILLE DE GRIGNY**

### **ARTICLE 2.1 : MISSIONS ET ACTIVITES DE LA METROPOLE DE LYON**

La Métropole de Lyon, au titre de sa compétence, assure la coordination d'ensemble du projet sur le territoire métropolitain : animation des groupes de travail et Club instructeurs, organisation des instances de gouvernance, information et veille, lien avec les partenaires, mise à disposition d'outils de communication, de suivi et d'instruction.

#### Partenariat :

La Métropole de Lyon se charge de mobiliser les acteurs institutionnels communs à l'ensemble du territoire métropolitain : l'Agence régionale de santé (ARS) Auvergne-Rhône-Alpes, la Direction départementale des territoires (DDT) du Rhône, la CAF du Rhône, l'ADMIL, ENEDIS, etc. Ces partenariats permettront notamment de favoriser le repérage de nouvelles mises en location et de situations non conformes.

#### Logistique :

La Métropole de Lyon met gracieusement à disposition des villes, une application informatique d'instruction des demandes (logiciel Cart@ds / module Permis de Louer).

Un téléservice de dépôt et de suivi en ligne des demandes est également mis à disposition des usagers par la Métropole de Lyon sur le guichet Toodego. La commune peut choisir d'ouvrir ou non le dépôt en ligne des demandes de Permis de louer sur le guichet Toodego.

Le cas échéant, la présente convention doit mentionner ce canal dans l'article 3 relatif aux modalités de dépôt et d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location.

La Métropole de Lyon prend en charge l'intégralité des coûts liés à l'achat, au développement et à la maintenance de cet outil informatique.

#### Formation :

La Métropole de Lyon vient en appui à la ville de Grigny dans la formation des agents communaux sur les questions de non décence et d'habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

#### Communication :

La Métropole de Lyon vient en appui à la ville de Grigny pour développer et préparer les outils de communication.

### **ARTICLE 2.2 : MISSIONS ET ACTIVITES DE LA VILLE DE GRIGNY**

La Ville s'engage à assurer l'accueil physique, l'information et la communication de proximité auprès des propriétaires et des pétitionnaires de son territoire, à assurer

l'enregistrement, l'instruction administrative et technique des demandes, à coordonner cette instruction avec le service de police municipale au besoin.

#### Partenariat :

La ville se charge de développer le partenariat dit « local », c'est-à-dire avec les acteurs se situant sur le territoire communal, notamment les régies et syndicats de copropriété, en associant le cas échéant les services de la Métropole de Lyon.

#### Instruction :

L'instruction sera réalisée par le service en charge de l'habitat et du logement de la Ville de Grigny. La ville s'engage à affecter le personnel et les moyens nécessaires et suffisants à l'exécution des missions qui lui sont confiées.

La Ville s'engage à réceptionner les demandes d'Autorisation Préalable de Mise en Location et à les instruire pour concourir au respect des délais définis par la loi soit un mois.

Les modalités de dépôts des demandes et d'instruction sont précisées dans l'article 3 de la présente convention.

La ville s'engage, conformément à l'article 635-6 et 635-10 du Code de la Construction et de l'habitation, à transmettre toute décision de refus d'une demande d'autorisation à la caisse d'allocations familiales (CAF), à la caisse de mutualité sociale et agricole (MSA) et aux services fiscaux ainsi qu'au comité responsable du Plan Logement Hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des Habitants en Difficulté (PLAID).

Les visites n'étant pas obligatoires, elles seront réalisées à l'appréciation de la ville selon les situations et pourront notamment s'effectuer dans les cas suivants :

- Mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental / non décence,
- Sollicitation par le locataire avec documents à l'appui,
- Connaissance du logement par le service instructeur,
- Documents non conformes dans le dossier de demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location
- etc.

La ville s'engage à instruire les demandes et en cas de suspicion d'habitat indigne, à coordonner cette instruction avec les missions assurées au titre des pouvoirs de police du Maire afin d'engager les procédures de police requises.

Lorsque les parties repèrent ou ont connaissance d'une situation non conforme (absence d'autorisation ou location en dépit d'un refus), elles s'engagent à transmettre au Préfet toutes les informations relatives à cette situation afin que ce dernier prenne les mesures nécessaires à l'encontre du bailleur.

#### Bilans annuels :

Conformément à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la Ville s'engage à adresser à la Métropole de Lyon un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation, contribuant ainsi au suivi et à l'évaluation du dispositif.

#### Communication :

La ville s'engage à développer les outils de communication de proximité auprès des propriétaires et partenaires locaux de son territoire. Elle organise des réunions d'information pour faire connaître les outils déployés.

#### Contentieux :

La ville s'engage à informer la Métropole de Lyon de l'existence de tous contentieux relatifs à sa délégation et à les traiter, en coordination avec la Métropole de Lyon.

### **ARTICLE 3 : MODALITES DE DEPOTS ET D'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION**

La demande d'autorisation est déposée par le bailleur ou son mandataire par un formulaire spécifique dont le modèle est fixé par arrêté (CERFA n° 15652\*01). À son dépôt, la demande d'autorisation de mise en location donne lieu à un récépissé. Sans réponse de la collectivité dans un délai d'un mois, l'autorisation de mise en location devient tacite. Pour autant, dans le cas d'un accord tacite, l'autorisation de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants.

La ville met en place deux canaux de dépôt :

- Dématérialisé : dépôt du Cerfa via la boîte mail générique du service en charge de l'habitat et du logement de la ville de Grigny : [habitat-logement@mairie-grigny69.fr](mailto:habitat-logement@mairie-grigny69.fr) ou via le téléservice de dépôt et de suivi en ligne des demandes sur le guichet Toodego de la Métropole de Lyon lorsque celui-ci sera effectif,
- Papier : dépôt du Cerfa en mairie : 3 avenue Jean Estragnat, Grigny, 69520

En cas de dépôt d'une même demande sur ces deux canaux, le délai d'instruction sera décompté à partir de la première date de dépôt.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, le Maire de la ville peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location. Le refus est motivé et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité, de santé et de salubrité publique.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

### **ARTICLE 4 : INSTANCE DE GOUVERNANCE**

Des instances de gouvernance organisées par la Métropole de Lyon et co-animées avec les villes ayant instauré le permis de louer vont permettre d'assurer le suivi et l'évaluation de ce dispositif expérimental :

- **Groupes de travail (GT) / clubs instructeur** : séance de réflexion et de travail sur des sujets particuliers, échange des bonnes pratiques, etc.

Participants : villes et Métropole de Lyon + autres partenaires selon les sujets abordés

Quantité : autant que de besoins

- **Comités techniques (CT)** : échange sur le suivi des dossiers, le repérage et l'évaluation avec les partenaires élargis et préparation des COPIL.

*Participants* : villes, Métropole de Lyon, DDT, ARS, CAF, ENEDIS, ADMIL, Opérateurs des différents dispositifs œuvrant sur le secteur du permis de louer,

*Quantité* : au moins 1 par an

- **Comités de pilotage (COPIL)** : présentation des bilans annuels aux élus et arbitrages.

*Participants* : villes, Métropole de Lyon, DDT, ARS, CAF, ENEDIS, ADMIL, Opérateurs des différents dispositifs œuvrant sur le secteur du permis de louer,

*Quantité* : 1 par an selon le besoin

## **ARTICLE 5 : MODALITES D'EVALUATION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION**

La Ville devra tout mettre en œuvre pour permettre à la Métropole de Lyon d'évaluer l'efficacité et la cohérence du dispositif au regard des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la délégation de l'instruction et du suivi de l'APML à la ville de Grigny s'exerce dans un cadre expérimental (nombre restreint de secteurs...) permettant, à terme, d'identifier les difficultés rencontrées et les leviers d'amélioration du dispositif. Ainsi, son évaluation est fondée sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs que les deux parties devront élaborer.

Un rapport d'activité est transmis par la ville de Grigny chaque année à la Métropole de Lyon.

De même, afin d'évaluer la dimension coercitive du dispositif, certains indicateurs devront être fournis par les services de l'État, de la CAF du Rhône et d'ENEDIS.

## **ARTICLE 6 : CADRE FINANCIER DE LA DELEGATION**

Les parties conviennent que cette délégation s'effectue sans contrepartie financière.

## **ARTICLE 7 : DUREE ET FIN DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est limitée à la durée du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

Les parties ont la faculté de résilier la présente convention en cas d'impossibilité de l'une ou l'autre à tenir ses engagements ou en cas de non-respect par l'une ou l'autre de ses engagements et après mise en demeure.

L'exercice de ce droit contractuel n'ouvre droit à aucune indemnisation pour l'une ou l'autre des parties.

Indépendamment de cette faculté de résiliation, la Métropole de Lyon sera en droit et en devoir, sans mise en demeure préalable et à titre exceptionnel, de reprendre l'exercice des missions déléguées totalement ou partiellement dans l'hypothèse où la continuité du service public serait en cause, du fait d'une carence constatée dans l'exercice des missions confiées à la ville.

## **ARTICLE 8 : LITIGES**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal administratif de Lyon.

Fait à ..... Le .....

En deux exemplaires

Le Vice-Président délégué à  
l'habitat, au logement, à la  
politique de la ville

Le Maire de la Ville de Grigny

Renaud PAYRE

Xavier ODO

DIRECTION DES SERVICES URBAINS  
ET SOLIDAIRES  
SERVICE LOGEMENT ET HABITAT  
Nos n°R : XO/DJ/VB/AS/2022-11-01  
Affaire suivie par Arnaud Savoie  
Tél. : 07.84.21.65.29  
habitat-logement@mairie-grigny69.fr

Monsieur Renaud Payre  
Vice-président de la  
Métropole de Lyon  
20 rue du lac  
69505 Lyon Cedex 03

Objet : Déclaration d'intention – Permis  
de louer et de diviser

Grigny, le 28 novembre 2022

Monsieur le Vice-président,

*de Renaud,*

La ville de Grigny vous confirme sa volonté de mettre en place le permis de louer et de diviser sur deux périmètres esquissés après un travail de recensement des signalements et de constatations des services municipaux.

Pour lutter efficacement contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, nous souhaitons instaurer dans le cadre du permis de louer, une demande d'autorisation préalable de mise en location. Demande que les services municipaux traiteront dans le cadre de la délégation par la Métropole de Lyon à la commune de cette compétence.

Ainsi afin de s'assurer du bon déroulement de la mise en place de ces deux dispositifs et afin de préparer une délibération communale pour le début de l'année 2023, je vous saurai gré de mobiliser les services compétents de la Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole à se rapprocher du service Logement et Habitat de la commune de Grigny pour engager officiellement la mise en œuvre du permis de louer et de diviser.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-président, l'expression de mes meilleures salutations.

*Ben Cochard*

Xavier ODO  
Maire

